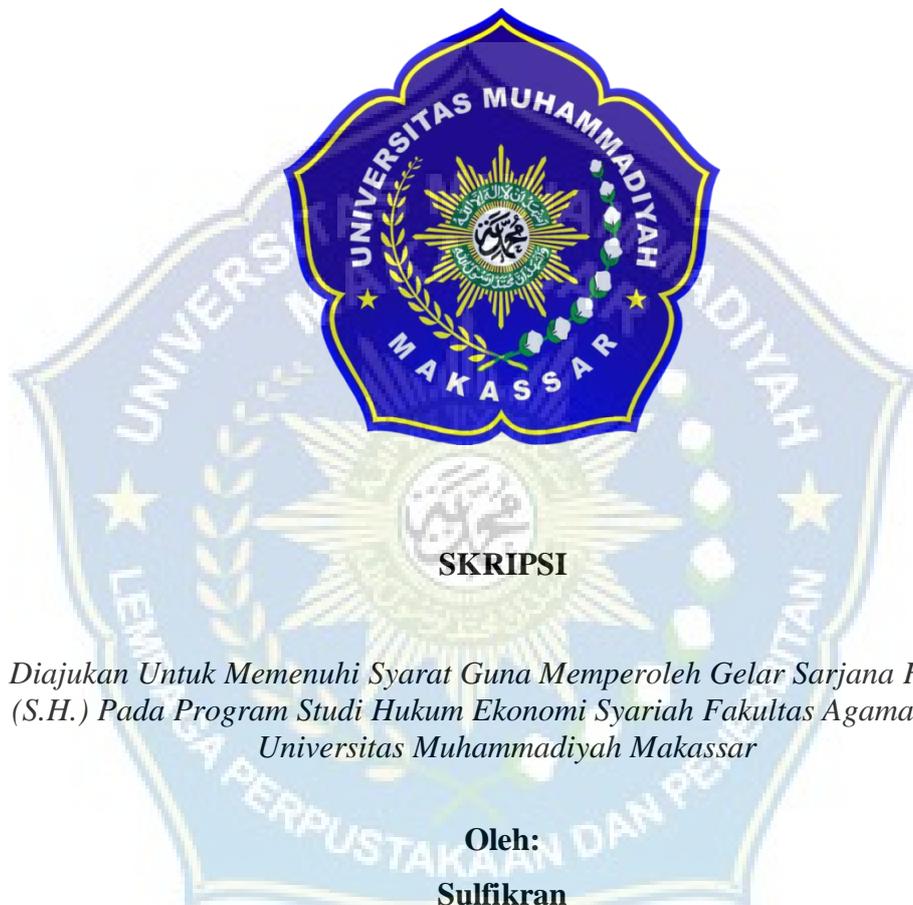


ANALISIS HUKUM ISLAM PENYELESAIAN TANAH HAK MILIK

TERLANTAR MERUJUK PERATURAN PEMERINTAH

NO.11 TAHUN 2010



*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H.) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Makassar*

**Oleh:
Sulfikran**

NIM: 105251106819

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

1444/2023



**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

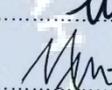
Skripsi Saudara **Sulfikran**, NIM. 105 25 11068 19 yang berjudul “**Analisis Hukum Islam Penyelesaian Tanah Hak Milik yang di Terlantarkan Merujuk PP No. 11 Tahun 2010.**” telah diujikan pada hari Rabu, 20 Syawal 1444 H/10 Mei 2023 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

20 Syawal 1444 H.
Makassar, -----
10 Mei 2023 M.

Dewan Penguji :

Ketua : Hasanuddin, SE.,Sy., ME. (.....) 

Sekretaris : Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I. (.....) 

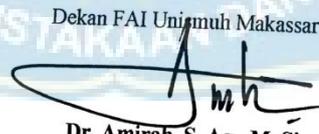
Anggota : Mega Mustika, SE.Sy., MH. (.....) 

Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si. (.....) 

Pembimbing I : Saidin Mansyur, S.S., M. Hum. (.....) 

Pembimbing II : Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I. (.....) 

Disahkan Oleh :
Dekan FAI Unismuh Makassar,


Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra L. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Rabu, 20 Syawal 1444 H/ 10 Mei 2023 M. Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Menara Iqra' Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : **Sulfikran**
NIM : 105 25 11068 19

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Penyelesaian Tanah Hak Milik yang di Terlantarkan Merujuk PP No. 11 Tahun 2010.

Dinyatakan : **LULUS**

Ketua,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 0906077301

Sekretaris,

Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA.
NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Hasanuddin, SE.,Sy., ME. (.....)
2. Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I. (.....)
3. Mega Mustika, SE.Sy., MH. (.....)
4. Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si. (.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin No. 259 Gedung Iqra Lt. IV Telp. (0411) 851914 Makassar 90223

مسئلة األمة األمة األمة

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sulfikran
NIM : 105251106819
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Agama Islam
Kelas : C

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut :

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya menyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuatkan oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (Plagiat) dalam menyusun skripsi.
3. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1, 2, dan 3 saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran

Makassar, 25 Rabiul Akhir 1445 H

09 November 2023

Yang membuat pernyataan


METERAI TEMPEL
SAF28AJX004225404

Sulfikran

NIM. 105251104319



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin No. 259 Gedung Iara Lt. IV Telp. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar
Merujuk Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010
Nama : Sulfikran
NIM : 105251106819
Fakultas/Prodi : Agama Islam/Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

Setelah dengan seksama memeriksa dan meneliti, maka Skripsi ini dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diujikan di depan tim penguji ujian Skripsi pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, 15 Syawal 1444 H
5 Mei 2023

Disetujui Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II


Saidin Mansyur., S.S., M.Hum
NIDN. 0911037502


Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I
NIDN. 0901109103

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah rabbil alamin, segala puji syukur senantiasa teriring dalam setiap hembusan nafas atas kehadiran dan kasih sayang Allah SWT, karena atas rahmat-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini berupa penulisan skripsi dengan baik dan selesai tepat waktu, dengan judul ***“Analisis Hukum Islam Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar Merujuk Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010”***.

Bingkisan salam dan shalawat tercurah kepada kekasih Allah, Nabi Muhammad SAW, para sahabat dan keluarganya serta kita semua sebagai umat yang senantiasa istiqomah di jalan-Nya.

Kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda Asri dan Ibunda Hasni, selaku orang tua yang tidak pernah berhenti mendoakan, serta memberi dorongan dan semangat yang tiada hentinya untuk kesuksesan penulis.

Dengan kesungguhan dan keyakinan untuk terus melangkah, akhirnya penulis sampai pada titik ini. Namun, itu semua tidak terlepas dari uluran tangan berbagai pihak lewat dukungan, arahan, bimbingan serta bantuan moril maupun materil.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada

kesempatan kali ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Ambo Asse M.Ag., selaku rektor Universitas Muhammadiyah Makassar;
2. Dr.Amirah Mawardi S.Ag., M.Si., selaku Dekan Fakultas Agama Islam;
3. Hasanuddin SE.Sy.,ME., selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Dr.Muhammad Ridwan, S.HI.,M.HI Selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang senantiasa memberikan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Saidin Mansyur., S.S.,M.Hum, Selaku pembimbing 1 dan Fakhruddin Mansyur., S.E.I., M.E.I, Selaku pembimbing 2 yang selalu setia membimbing dan memberikan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Segenap Dosen Jurusan Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmunya kepada penulis;
6. kepada teman-teman Hukum Ekonomi Syariah 2019, dan juga teman-teman HMJ-HES Responsif periode 2021-2022.

Akhir kata penulis haturkan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini, semoga karya tulis ini dapat bermanfaat dan dapat memberikan nilai positif bagi pembacanya.

Makassar, February 2023

Penulis

ABSTRACT

Sulfikran. 105 251 106 819. *Analysis of Islamic Law Settlement of Abandoned Freehold Land Referring to Government Regulation NO.11 of 2010. Guided by Saidin Mansyur and Fachrudin Mansyur.*

This type of research is library research, which was conducted at the Makassar Muhammadiyah University Library. This research aims to resolve disputes over abandoned land in Law NO. 11 of 2010. This research is library research in nature, which is research carried out using literature (library) in the form of books, notes and research results reports from previous studies. The reason researchers use this type of research library research is because the problems that researchers want to study can only be obtained by means of library research.

The procedure for determining abandoned land according to Government Regulation Number 20 of 2021 is divided into 3 (three) stages: (i) Evaluation of abandoned land, (ii) Warning of abandoned land and (iii) Determination of abandoned land. Stages Commemoration/subpoena to property rights holders in government regulations that regulate a longer period, in giving opportunities to land ownership rights holders to cultivate, utilize. So that the regulation better guarantees the protection of rights and legal interests of land ownership rights. However, in Government Regulation no. 11 of 2010 does not set clear requirements regarding the criteria for owned land to become abandoned land objects, Government Regulation Number 20 of 2021 divides into 3 (three) stages: (i) Evaluation of abandoned land, (ii) Warning of abandoned land and (iii) Abandoned land designation.

Key Words: Islamic Law, Settlement of Abandoned Freehold Land

ABSTRAK

Sulfikran. 105 251 106 819. *Analisis Hukum Islam Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar Merujuk Peraturan Pemerintah NO.11 Tahun 2010.* Di Bimbing oleh **Saidin Mansyur** dan **Fachrudin Mansyur**.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, yang dilakukan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Makassar, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah terlantar dalam Undang-undang No. 11 Tahun 2010. Penelitian ini bersifat Penelitian Kepustakaan (library research) adalah penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepustakaan) baik berupa buku, catatan maupun laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu. Alasan peneliti menggunakan jenis penelitian library research adalah karena masalah yang ingin diteliti oleh peneliti hanya bisa didapatkan dengan cara studi kepustakaan.

Dalam prosedur penetapan tanah terlantar sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 dibagi kedalam 3 (tiga) tahapan : (i) Evaluasi tanah terlantar , (ii) Peringatan tanah terlantar dan (iii) Penetapan tanah terlantar. Tahapan Peringatan/somasi terhadap pemegang hak milik dalam peraturan pemerintah tersebut diatur jangka waktunya lebih lama, dalam memberikan kesempatan kepada pemegang hak milik atas tanah untuk mengusahakan, memanfaatkan. Sehingga aturan tersebut lebih menjamin perlindungan hak dan kepentingan hukum hak milik atas tanah. Namun dalam Peraturan pemerintah No. 11 Tahun 2010 tidak mengatur syarat jelas mengenai kriteria tanah milik dapat menjadi objek tanah terlantar, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 dibagi kedalam 3 (tiga) tahapan : (i) Evaluasi tanah terlantar , (ii) Peringatan tanah terlantar dan (iii) Penetapan tanah terlantar.

Kata kunci: Hukum islam, penyelesaian tanah hak milik terlantar

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
BERITA ACARA MUNAQASYAH.....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT.....	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan penelitian	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II PEMBAHASAN.....	7
A. Tinjauan Umum status hukum Hak Atas Tanah Terlantar.....	7
B. Lahirnya Hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut UU No.5 Tahun 1960(UUPA).....	17
C. Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar.....	19

D. Tanah Menurut Syariat Islam.....	28
E. Kerangka pikir.....	31
F. Penelitian Terdahulu.....	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	34
A. Sifat Penelitian.....	34
B. Sumber Data.....	34
C. Lokasi Penelitian.....	35
BAB IV PEMBAHASAN.....	36
A. Status Hukum Islam dan Hukum Positif Tanah Terlantar.....	43
B. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.....	43
C. Prosedur Hukum Penetapan Status Tanah Yang di Terlantarkan.....	46
BAB V PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	64
LAMPIRAN.....	1
RIWAYAT HIDUP.....	9

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketergantungan manusia terhadap tanah telah ditegaskan oleh Allah SWT dalam firmanNya baik dalam Taurat dan Injil maupun dalam Al-quran yang diturunkan pada 1400 tahun yang lalu sebagai berikut¹

Allah berfirman dalam QS. Al-A'raaf / 7 : 25

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

*Terjemahnya: "Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan"*²

Tafsir Kementerian Agama RI; menerangkan bahwa di bumi inilah mereka akan hidup sepanjang umur yang telah ditakdirkan bagi mereka dan di bumi ini pula mereka akan mati apabila sampai ajal mereka, suatu ketentuan yang tidak dapat diubah lagi, tidak bisa dimajukan dan tidak bisa pula ditangguhkan, selanjutnya di bumi ini pulalah mereka akan dibangkitkan sesuai dengan Q.S Al-a'raaf / 7 : 25³

Dalam surah lain juga di jelaskan sebagai berikut, Allah berfirman dalam QS.Thaha / 20 : 55.

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى

¹ Kemas Ali Hanafiah, (2018), *Dasar-dasar Ilmu Tanah*. Depok: Rajawali Pers, hlm.1

² Depertemen RI, Al-quran dan terjemahan, (2012) , *Al-quran Wakaf Ibtida Al-Akrom*, (PT.Cordoba, Bandung).hlm.153

³ <https://pustakalajenah.kemenag.go.id/tafsir> al-quran.diakses (2 April 2023)

Terjemahnya: "Dari bumi (tanah) itulah kami menjadikan kamu dan kepadanya kami akan mengembalikan kamu dan daripadanya kami akan mengeluarkan kamu pada kali yang lain"⁴

Tafsir Al- Muyassar; Dari bumi kami menciptakan kalian (wahai sekalian manusia) dan kedalarnya kami akan mengembalikan kalian setelah kematian kalian, dan dari dalam bumi kami akan mengeluarkan kalian hidup-hidup dalam kehidupan yang lain lagi untuk menghadapi proses perhitungan amal perbuatan dan pembalasannya.⁵

Dalam Islam tanah disebut sebagai *al-ardh*, bagian dari kehidupan ciptaan Sang Khaliq yang menjadi landasan dan tumpuan beraktivitas untuk melangsungkan hidup semua makhluk dunia, tanahpun dijelaskan sebagai Objek atau sarana manusia melakukan segala aktivitas kehidupan. Sebagaimana hal ini ditegaskan dalam Firman Allah Swt dengan Ayat-ayat yang berkaitan dalam pemanfaatan dan faksstor produksi Tanah, salah satu diantaranya adalah terdapat dalam Al-Qur'an.

Pengertian tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali⁶. Tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan yang berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, juga dapat dikuasai oleh badan hukum, yaitu badan hukum privat atau badan hukum

⁴ *Ibid*, hlm. 315

⁵ <https://tafsirweb.com/tafsir> Al- Muyassar diakses pada (2 April 2023)

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, (2008), *Kamus besar bahasa Indonesia*, Edisi Ke-4, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1434

publik, badan hukum Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia⁷

Salah satu tujuan Bangsa Indonesia yang termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NKRI 1945) adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum tersebut maka Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dasar hukum pertanahan Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Agraria atau dalam bahasa latin dikatakan *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah.⁸ Agraria dalam kamus berarti sebagai urusan pertanian; urusan pemilikan tanah; sedangkan agraris diartikan mengenai pertanian.

Secara filosofis pembentukan Undang-undang pokok agraria (UUPA) ditujukan untuk mewujudkan isi tentang Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

⁷ Urip santoso, (2015), *Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik*, Jurnal Perspektif, Volume 20, Nomor 1, hlm. 1.

⁸ M. Yazid Fathoni, (2018), *Lingkup dan Implikasi Yuridis Pengertian “Agraria” Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Justitia Jurnal Hukum, Volume 2, Nomor 2, hlm. 356.

Berdasarkan pengaturan di dalam UUPA, asal atau sumber dari lahirnya kepemilikan atas tanah oleh masyarakat atau warga negara adalah bersumber dari dua unsur, yakni:

1. Hak atas tanah oleh warga negara yang lahir dikarenakan adanya pemberlakuan atau penerapan hukum adat di Indonesia yang di mana hak atas tanah tersebut diperoleh dan dimiliki terus menerus dan dapat dilanjutkan (diwariskan) yang pada mulanya bersumber berdasarkan adanya tindakan pengalihfungsian tanah-tanah hutan yang di mana terhadap tanah tersebut belum pernah dilakukan penguasaan.

2. Hak atas tanah yang diperoleh dari warga negara lainnya atau individu-individu tertentu baik itu secara pribadi maupun berbarengan yang dilakukan berbagai subyek hukum lain yang di dalamnya termasuk suatu badan hukum dan rakyat.⁹

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 menyebutkan bahwa: “Hak hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f.hak membuka tanah, g. hak memungut hasil hutan.

Setiap kepemilikan, kebendaan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikannya, termasuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis.¹⁰ Hak atas tanah dibuktikan melauli setifikat yang sudah di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibantu oleh Pejabat Pembuat

⁹ A. Sagung Tri Buana Marwanto, (2017) *Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara*, Volume 5, Nomor 4, Hlm. 9.

¹⁰ Mudakir Iskandar, (2019), *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelsaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, hlm. 51.

Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran tanah dilaksanakan agar tanah pemilik menjadi aman dan mempunyai legalitas untuk menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis bermaksud melakukan penelitian yang dituangkan dalam karya ilmiah dengan judul *“Analisis Hukum Islam Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar Merujuk Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010”*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah yang menjadi fokus kajian, yakni:

1. Bagaimana analisis hukum islam dan hukum positif terhadap tanah terlantar ?
2. Bagaimanakah implementasi peraturan pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar?
3. Bagaimanakah prosedur hukum penetapan hak atas tanah terhadap status tanah hak milik yang diterlantarkan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana analisis hukum islam dan hukum positif tanah terlantar.
2. Untuk mengetahui implementasi peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.
3. Untuk mengetahui prosedur hukum penetapan status hukum tanah hak milik yang diterlantarkan.

D. Manfaat Penelitian

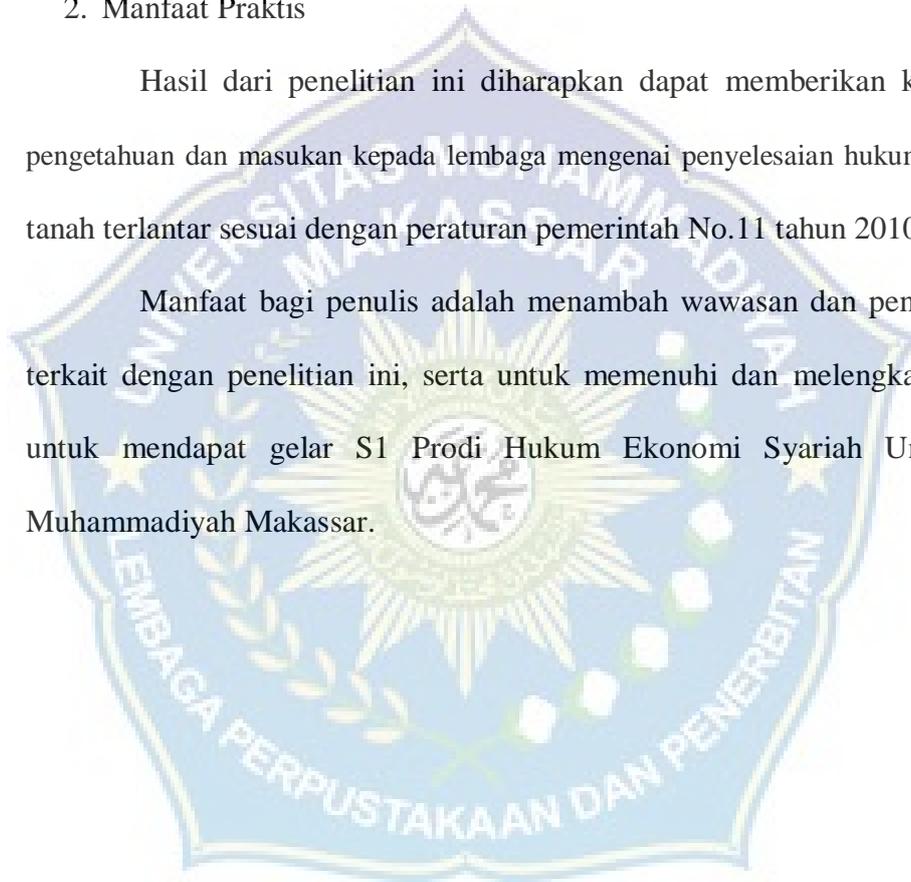
1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan terkait penyelesaian hukum terkait dengan tanah terlantar sesuai dengan peraturan pemerintah No.11 tahun 2010.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan dan masukan kepada lembaga mengenai penyelesaian hukum tentang tanah terlantar sesuai dengan peraturan pemerintah No.11 tahun 2010

Manfaat bagi penulis adalah menambah wawasan dan pengetahuan terkait dengan penelitian ini, serta untuk memenuhi dan melengkapi syarat untuk mendapat gelar S1 Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Makassar.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Status Hukum Hak Atas Tanah Terlantar

Dalam status hukum tanah terlantar, aspek hukum dibagi menjadi 2 yaitu Hukum Islam dan Hukum Positif, Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Aradhi. Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (al-amwal) oleh negara.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT QS An-Nur /24 : 42.

Terjemahnya: "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)."

Allah SWT juga berfirman QS Al-Hadid / 57 : 2

Terjemahnya: "Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu."

Setiap hukum mengenai pertanahan terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Demikian juga UUPA menetapkan tata jenjang/hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah material:¹¹

1. Hak bangsa
2. Hak menguasai dari negara

¹¹Aminuddin Salle, Dkk, (2011), *Buku Bahan Ajar Hukum Agraria*, Aspublihing.Makassar

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada;

4. Hak-hak peorangan / individu yaitu :

a) Hak-hak atas tanah

Primer : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, yang diberikan oleh negara dan hak pakai yang diberikan oleh negara (pasal 16)

Sekunder : hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa (pasal 37, 41, 53 UUPA).

b) Wakaf (pasal 49), yang dalam perkembangan untuk wakaf tidak hanya terhadap barang/benda tetap (tanah) tetapi dapat juga objek wakaf adalah barang-barang lain mempunyai nilai ekonomis. Hal ini terdapat dalam

c) UU no.41 tahun 2004 tentang wakaf pasal 16 yang menyatakan, harta benda wakaf terdiri atas benda bergerak dan tidak bergerak.

d) Hak milik atas satuan rumah susun (UU No. 16 tahun 1985)

e) Hak jaminan atas tanah : hak tanggungan (pasal 23,33,39,51), fidusia (UU No. 16/1985)

Peraturan pemerintah No.11 tahun 2010 tentang pengelolaan dan pemanfaatan tanah terlantar dinilai belum efektif dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah terlantar. Isu-isu terkait, antara lain, objek, waktu peringatan, dan

langkah-langkah untuk menghapus lahan bekas pakai dari data base lahan terlantar. Selain dinamika pembangunan nasional, cukup banyak juga kawasan terlantar, selain lahan terlantar yang kini berdasarkan fakta di bumi. Kawasan terlantar adalah kawasan yang bukan hutan yang belum terkait konsensi/usaha yang tidak digunakan. (penjelasan PP No.20 tahun 2021 tentang pengelolaan lahan terlantar).

Oleh karena itu, Peraturan Pemerintah No.20 tahun 2021 tentang tanah terlantar dan pengelolaan tanah telah menggunakan landasan hukum sejak tahun 2021 untuk mencegah dan menciptakan kepastian hukum mengenai penyediaan tanah terlantar.

1. Hak Menguasai Negara

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjadi landasan hukum dari hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pasal 1 UUPA mengatur sebagai berikut: seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.¹²

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah republik Indonesia, sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

¹²Benhard Limbong, (2011), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, Pustaka Margareta, Jakarta.

Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia. Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Selanjutnya pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) mengatur : “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Pemerintah sebagai unsur keberadaan negara memiliki peran dan kedudukan penting untuk pelaksanaan hak menguasai negara tersebut. Pemerintah tidak dibenarkan bertindak sendiri dan mengatas namakan kepentingan seluruh rakyat.¹³ Hak menguasai tanah oleh negara perlu memiliki dasar landasan pemikiran tentang hubungan hukum antara orang dan tanah, tanah dengan masyarakat maupun tanah dengan negara. Dasar landasan hukum ini bertolak dari pemikiran hubungan antar manusia, manusia dengan masyarakat dan manusia dengan lingkungannya.¹⁴

Hak menguasai negara menurut UUD 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik kekuasaan yang

¹³ Sudjito, dkk, (2011), *Restorasi kebijakan pengadaan tanah, perolehan, pelepasan dan juga pendayagunaan tanah serta kepastian hukum di bidang investasi*, (Yogyakarta : tugu jogja pustaka)

¹⁴ Winahyu Erwiningsih, (2009), *Hak Menguasai Negara atas tanah*, (Yogyakarta : Total Media), hlm.40

mengemban tugas menciptakan kesejahteraan rakyat. Kedudukan negara sebagai badan penguasa pemilik kekuasaan itu adalah pengejawantahan dari faham pola hubungan antar perseorangan dengan masyarakat dalam konsepsi hukum adat yang kristalisasi nilai-nilainya terumuskan dalam pembukaan UUD 1945, sehingga hak menguasai negara mengandung di dalamnya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya yang melahirkan kekuasaan, wewenang bahkan daya paksa.

Pengertian hak menguasai negara dengan demikian merupakan kewenangan yang dimiliki negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perorangan, masyarakat dan negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Kewenangan negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi hak atas tanah baik yang ada pada perseorangan, masyarakat dan negara berhubungan erat konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban yang didalamnya mengandung unsur bahwa setiap hak terdapat kewajiban didalamnya, demikian pula sebaliknya.

Tiap perseorangan, masyarakat maupun negara berdasar hak masing-masing pada hakekatnya mempunyai kewajiban mempunyai kewajiban untuk:¹⁵ Memanfaatkan tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, melindungi dan menjamin segala hak-hak

¹⁵ Wahyu Erwaningsih, *Pelaksanaan pengaturan Hak menguasai atas tanah berdasar UUD 1945*. Jurnal Hukum Fakultas Hukum UI vol 118-136

rakyat atas tanah, mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah.

Dasar struktur hubungan penguasaan atas tanah antara perseorangan, masyarakat dan negara tersebut di atas diyakini merupakan dasar yang akan mengatakan bangsa Indonesia kepada kejayaan di masa depan. Oleh karena itu, negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa serta kedudukannya sebagai badan penguasa dalam menjalankan fungsi mengatur, mengurus dan mengawasi di dalamnya mengandung substansi yakni tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanpa kekuasaan negara yang demikian maka mustahil kesejahteraan rakyat berkaitan dengan tanah akan tercapai. Namun demikian, kekuasaan negara juga harus dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam pokok pikiran pembukaan UUD 1945, konstitusi maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sikap tindak negara melalui pemerintahnya tidak saja mempunyai legitimasi yang sah namun juga sesuai dengan tahap-tahap perkembangan kesejahteraan yang diharapkan.

2. Tanah Negara

a. Pengertian Tanah Negara

Berdasarkan status hukumnya, pengaturan tanah dalam UUPA dibagi menjadi dua yaitu tanah negara yang langsung dikuasai oleh negara;

bukan tanah negara atau tanah yang disebut tanah hak, yaitu semua tanah yang dikuasai orang atau badan hukum berdasarkan hak tertentu.¹⁶

Pengertian tanah negara tidak secara tegas disebut dan diatur dalam UUPA dan UU yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya. Istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktek administrasi pertanahan, dimana penguasaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan.¹⁷

Kewenangan otoritas pertanahan tersebut meliputi : tanah-tanah yang bukan wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah hak ulayat, bukan tanah hak kaum, dan bukan pula tanah kawasan hutan.¹⁸

Peraturan pemerintah nomor 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah negara menyebutkan terminologi tanah negara yang dikuasai penuh dan tanah negara yang tidak dikuasai penuh. Menurut PP ini, tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara, penjelasannya mengatakan bahwa, tanah dikuasai penuh jika tanah-tanah memang bebas sama sekali dari hak-hak yang melekat atas tanah baik hak-hak barat maupun hak-hak adat.¹⁹

Beberapa pengertian tanah menurut para pakar dan praktisi hukum agraria dan berdasarkan peraturan perundang-undangan:

1. Maria SW.Soemardjono

Tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak

¹⁶ Muhawwid, (2016), *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraris Nasional, Sejarah pembentukan Undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 1997), hlm.241 dan 248

¹⁸ *Ibid*, hlm.242

¹⁹ Julius Sembiring, *Tanah Negara*, (Yogyakarta: STPN Press, 2012), hlm.6

milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat, dan tanah wakaf.

2. Boedi Harsono

Tanah negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

3. Ari Sukanti Hutagalung

Tanah negara adalah tanah-tanah yang belum ada hak-hak perorangan di atasnya.

Dari beberapa pengertian tanah negara diatas, menurut Boedi Harsono terdapat batasan tanah negara yang meliputi tanah negara dalam arti sempit yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah negara dalam arti luas yaitu tanah yang dikuasai tidak langsung oleh negara karena telah mendapat kewenangan penguasaan atas tanah-tanah tersebut.

b. Ruang Lingkup Tanah Negara

Klasifikasi tanah negara berdasarkan proses terjadinya tanah negara, maka dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Tanah negara yang sejak semula merupakan tanah negara

Tanah ini merupakan tanah yang belum pernah dilekati sesuatu hal keatas tanah apapun sejak berdirinya negara Indonesia. Tanah ini misalnya hutan belantara yang tidak masuk kawasan kehutanan, tempat penggembalaan umum, dan tanah pangonan kecuali tanah ulayat.

2. Tanah negara yang terjadi karena undang-undang

Tanah ini sebelumnya adalah tanah hak, akan tetapi setelah lahir UUPA menjadi tanah negara. Misalnya tanah bekas pertikelir.

3. Tanah negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi. Misalnya, tanah hak guna usaha yang telah berakhir jangka waktunya tetapi tidak diperpanjang lagi oleh bekas pemegang hak.

4. Tanah negara yang berasal tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan berdasarkan kebijakan pertanahan tidak boleh diperpanjang lagi. Misalnya tanah hak barat, telah berakhir sejak 24 september 1980 dan tidak boleh diperpanjang lagi.

5. Tanah negara karena penempatan pemerintah menjadi tanah negara. Misalnya penempatan suatu areal tanah menjadi kawasan hutan lindung.

6. Tanah yang menjadi tanah negara akibat suatu perbuatan hukum. Misalnya, suatu tanah menjadi tanah negara karena pelepasan hak atau penyerahan hak oleh pemegang haknya, sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara.

7. Tanah negara yang terjadi karena suatu peristiwa menjadi tanah negara

Misalnya karena peristiwa alam, terjadinya tanah timbul. Hal ini diatur dalam surat menteri negara agraria/ kepala BPN nomor 410-1293 perihal penertiban status tanah timbul dan tanah reklamasi yang

antara lain menyatakan bahwa, “tanah timbul secara alami seperti delta, tanah pantai, tepi danau, endapan tepi sungai, dan tanah timbul secara alami lainnya dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara”.

Ruang lingkup tanah negara menurut Maria SW.Soemardjono adalah sebagai berikut :

- a. Tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya
- b. Tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak lagi diperpanjang
- c. Tanah yang pemegang haknya meninggal tanpa meninggalkan ahli waris
- d. Tanah yang diterlantarkan
- e. Tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f. Tanah timbul dan reklamasi
- g. Tanah hasil nasionalisasi UU No.86 tahun 1958, UU No.1 tahun 1958 (penghapusan tanah partikelir) dan peraturan lainnya.

B. Lahirnya Hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut UU No.5 Tahun 1960 (UUPA)

Lahirnya hak atas tanah masyarakat adat di Indonesia sebelum UUPA dikenal melalui proses pertumbuhan berdasarkan interaksi 3 unsur utama yaitu :²⁰

- a) Penguasaan nyata untuk didiami dan dikelola
- b) Pengaruh lamanya waktu
- c) Pewarisan

Selanjutnya pasal 22 undang-undang nomor 5 tahun 1960 mengatur lahirnya hak milik sebagai berikut :

- a) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
 1. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
 2. Ketentuan undang-undang

Sampai saat ini peraturan pemerintah yang mengatur terjadinya hak milik menurut hukum adat yang merupakan perintah UUPA pasal 22 ayat 1 belum terbit padahal perintah itu sudah 53 tahun yang lalu. Terjadinya hak milik tidak cukup diatur dengan peraturan pemerintah, hal menyangkut keperdataan orang atau badan hukum seharusnya diatur dengan

²⁰Syahrudin Nawi, 2015, *Kapita Selekta Hukum Pertanahan*, CV Fharras Jaya Grafika, Makassar.

undang-undang sesuai perintah UUPA pasal 22 ayat 2 huruf b sampai saat ini belum juga pernah diundnag-undangkan, sungguh memprihatinkan.

1. Pemberian Dan Hapusnya Hak Milik

Hak atas tanah berdasarkan dimensinya adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu.²¹ Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemilik dan pemakai mempunyai kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya sesuai dengan pasal 15 UUPA.

Pemakaian tanah tersebut harus sesuai dengan tujuan pemberian dan isi hak atas tanahnya serta menurut peruntukannya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 16, pasal 53 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Menurut pasal 20 ayat 1 undang-undang pokok agraria, yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain dan hanta

²¹Triana Rejekiningsih,(2016), *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum*, Volume V, No.2

warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh PP 38 tahun 1963 yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Pasal 22 ayat 2 undang-undang pokok agraria menentukan bahwa yang terjadinya hak milik dapat karena penetapan pemerintah dan karena ketentuan undang-undang. Hak milik dapat diproses menjadi 3 jenis permohonan yaitu :

1. Pengakuan hak
2. Pengesahan hak
3. Pemberian hak

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau beberapa orang atau suatu badan hukum, berdasarkan pasal 1 angka 5 peraturan menteri negara agraria/ BPN No.3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara.

C. Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar merupakan peraturan pengganti dari peraturan pemerintah nomor 36 tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Peraturan pemerintah nomor 36 sudah tidak mampu mengakomodir ketentuan-ketentuan terkait dengan tanah terlantar sehingga perlu sesuai dengan peraturan baru, sehingga terbitlah peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan

tanah terlantar. Berdasarkan pasal 2 menyatakan bahwa objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan.

Sesuai dengan TAP MPR No.IX/MPR/2001 tentang pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam, permasalahan tanah terlantar yang berkaitan dengan upaya penertibannya oleh pemerintah merupakan hal yang sangat penting untuk dikaji. Hal tersebut merupakan salah satu perwujudan dalam upaya pembaharuan di bidang agraria. Mengingat bahwa menelantarkan tanah dapat mengakibatkan hapusnya suatu hak atas tanah.

Pengertian tanah terlantar tidak didapat dalam UUPA, namun dalam UUPA tersebut mengatur dan menyebutkan bahwa hak atas tanah akan hapus karena tanahnya diterlantarkan. Hak milik tanah jatuh kepada negara karena diterlantarkan sesuai dengan (pasal 27 poin a.3). hak guna usaha hapus karena diterlantarkan (pasal 34 e). Hak guna bangunan hapus karena diterlantarkan (pasal 40 e).

Pada prinsipnya tanah harus digunakan sebagaimana fungsinya sebagai tanah karena tanah merupakan salah satu faktor utama penunjang manusia untuk menjalani kehidupan. Menjadi sesuatu yang salah apabila terdapat sebidang tanah seolah-olah tak bertuan artinya, tanah tersebut tidak dikelola sesuai dengan peruntukannya.²²

²² Urip Santoso, (2011), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, Ctk.ke2). hlm.49

Atas fenomena demikian maka, dapat diidentifikasi sebagai tanah terlantar. Melihat peraturan pemerintah no.11 tahun 2010 yaitu tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar tidak terdapat pengertian tanah terlantar.

1. Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Latar belakang dikeluarkannya peraturan pemerintah nomor 36 tahun 1998 adalah karena semakin banyaknya jumlah tanah terlantar di Indonesia dan karena tidak adanya upaya penertiban yang dilakukan oleh pemerintah. Berdasarkan pasal 1 ayat 5 yang dimaksud dengan tanah terlantar adalah tanah yang di terlantarkan oleh pemegang hak atas tanah. Sedangkan kriteria tanah terlantar adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai yang dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifatnya dan tujuan haknya atau tidak di pelihara dengan baik.

Tata cara penertiban pendayagunaan tanah terlantar diawali dengan kegiatan identifikasi oleh kantor pertanahan. Hasilnya akan dilaporkan kepada kepala kantor wilayah dengan disertai usul mengenai tindakan yang perlu dilakukan terhadap tanah tersebut. Kemudian kepala kantor menilai hasil temuan dari kantor pertanahan, jika hasil temuan diidentifikasi karena tidak mampu secara ekonomi, kepala kantor memberitahukan kepada pemegang hak dan bupati kepala daerah tingkat 2

serta instansi yang berwenang. Setelah kepala kantor menilai hasil temuan dan kesimpulan identifikasi dapat diterima kepala kantor wilayah mengeluarkan surat peringatan tertulis kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan agar dalam jangka waktu 12 bulan sejak diterimanya surat peringatan tersebut, yang bersangkutan telah mulai menggunakan tanahnya sesuai keadaan / sifatnya atau memelihara dengan baik.²³

2. Kriteria Tanah Terlantar

Berdasarkan pengertian tanah terlantar yang dimaksud adalah tanah negara yang ada hak penggunaannya tetapi tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya. Berdasarkan pengertian tersebut maka, kriteria untuk menentukan tanah dikualisir sebagai tanah terlantar menurut peraturan pemerintah No.11 tahun 2010 meliputi :

- a. Obyek tanah terlantar meliputi hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah yang mempunyai dasar penguasaan atas tanah;
- b. Tanah yang tidak diusahakan tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan;
- c. Yang sesuai keadaannya, atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya;

Apabila sebidang tanah tersebut termasuk kriteria tanah terlantar maka akan memiliki implikasi hukum. Implikasi hukum tersebut baru berlaku setelah adanya putusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional. Sebelum menjatuhkan putusan tersebut terlebih dahulu

²³Asep Heri, (2013), *Reforma Agrarian Melalui Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Indonesia*, Ringkasan Disertasi. Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya.

dikeluarkan peringatan sebanyak 3 kali, setelah dijatuhkan peringatan untuk ketiga kalinya kepada pemegang hak namun, tidak ada kemajuan dalam penggunaan tanah dan pemanfaatannya maka berdasarkan peraturan kepala badan pertanahan nasional No.4 tahun 2010 akan ditetapkan sebagai tanah terlantar.²⁴

Implikasi dari penetapan tersebut ialah tanah yang semula dikuasai subyek hukum menjadi hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus menegaskan bahwa tanah dimaksud dikuasai langsung oleh negara.

3. Penetapan Tanah Terlantar

Dalam hal penetapan tanah terlantar hanya dapat dilakukan oleh kepala badan pertanahan nasional. Kepala kantor wilayah hanya sekedar memberikan usulan dalam bentuk laporan resume yang telah disusun. Pasal 20 perKaBan No.4 tahun 2010 menyatakan presentase luas penetapan tanah terlantar dikelompokkan menjadi

- a. 100 persen terlantar ;

Apabila dalam hal seluruh hamparah tanah telah diterlantarkan, maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut.

- b. Lebih dari 25 persen sampai dengan kurang dari 100 persen terlantar

²⁴ Arba, (2015), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, sinar Grafika, Cetak.pertama) hlm.82

Apabila hanya sebagian hamparan tanah yang diterlantarkan, maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut dan selanjutnya kepada pemegang hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberi haknya, dengan melalui prosedur pengajuan permohonan hak atas tanah.

c. Kurang dari atau sama dengan 25 persen terlantar

Apabila hamparan tanah hak yang diterlantarkan kurang dari atau sama 25 persen, maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang diterlantarkan selanjutnya pemegang hak mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah hak tersebut.

Setelah tanah tersebut telah dinyatakan sebagai tanah terlantar yang kemudian menjadi tanah negara bekas tanah terlantar. Dalam perKaBan No.5 tahun 2010 pasal 1 menyatakan bahwa, tanah negara bekas tanah terlantar adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dihapusnya hak, diputus hubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan tanah cadangan umum negara, selanjutnya disebut TCUN.

Perlu juga diperhatikan bahwa TCUN memiliki kepastian obyek, artinya tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa fisik dan sengketa yuridis. Tidak dalam sengketa fisik artinya, tidak terdapat penggarapan dan

penguasaan oleh pihak lain dan tidak terdapat kelompok masyarakat penggarap lama yang sudah didata oleh BPN. Sedangkan tidak dalam sengketa yuridis artinya, tidak terdapat perkara di pengadilan, apabila terdapat dalam pengadilan akan tetapi belum terdapat putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang memenangkan pihak penggugat.

Dengan adanya penetapan pemberian hak, jenis hak dan jangka waktu terhadap TCUN kepada masyarakat atau badan hukum maka akan selalu diikuti dengan kewajiban yang harus dilakukan serta larangan yang harus dipatuhi karena akan menimbulkan sanksi bagi penerima TCUN.

4. Dampak Hukum Akibat Tidak Dimanfaatkannya Tanah Yang Memiliki Alas Hak

Konsekuensi hukum dengan tidak dipergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga tidak memberikan manfaat dan kebahagiaan bagi masyarakat dan negara, jika ditinjau dalam perspektif hukum tanah nasional secara perspektif dikategorikan tanah yang diterlantarkan sesuai dengan pasal 27 UU No.5 tahun 1960 yang secara tegas menyatakan bahwa, tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya.

Kepemilikan suatu tanah, bahwa apabila setiap orang memiliki sebidang tanah, baik perolehannya melalui proses jual-beli, permohonan kepada negara apabila tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan serta tidak dapat menjaga kesuburan tanah tersebut maka negara yang

memiliki kewenangan dalam hal tanah akan menetapkan tanah tersebut telah diterlantarkan. Setelah tanah tersebut ditetapkan menjadi tanah negara, maka akan dimanfaatkan kembali atau dapat diberikan kepada para pemohon yang telah memenuhi syarat. Tanah negara digunakan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui program reforma agraria. Tidak hanya dialokasikan melalui program agraria, akan tetapi dapat juga dialokasikan melalui program strategis negara yang dimanfaatkan antara lain untuk pengembangan sektor, pangan, energy, perumahan rakyat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat.

5. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pemegang Hak Yang Tanahnya Telah Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar

Keputusan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam melaksanakan tindakan sepihak, sedikit banyak dapat menimbulkan terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara. Oleh karenanya penting dalam hal ini dibutuhkan adanya perlindungan hukum bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah yang dalam hal ini merupakan diterbitkannya suatu keputusan yang berakibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.

Menurut Sjachran Basah menyatakan bahwa, perlindungan terhadap warga negara diberikan bilamana sikap tindakan administrasi negara menimbulkan kerugian terhadapnya, sedangkan perlindungan terhadap

administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum baik tertulis maupun lisan.²⁵

Mengenai persoalan perlindungan hukum bagi rakyat, terdapat dua bentuk perlindungan baik itu sifatnya preventif ataupun sifatnya represif. Dalam hal perlindungan hukum yang bersifat preventif yaitu rakyat atau badan hukum perdata diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau mengajukan alasan historis sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Maka, dengan adanya upaya preventif ini diharapkan akan dapat mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Yang kedua adalah, perlindungan hukum yang bersifat represif, artinya bahwa perlindungan hukum ini bersifat untuk menyelesaikan sengketa setelah diterbitkannya keputusan yang definitif.

DiIndonesia perlindungan hukum secara represif tersebut atas tindakan pemerintah ada beberapa kemungkinan, itupun tergantung pada instrumen yang dikeluarkan oleh pemerintah tersebut. Telah diketahui bahwa, instrumen yang lazim digunakan adalah sebuah peraturan perundang-undangan dan keputusan.

Terkait instrumen hukum berupa keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam melakukan kewenangannya, apabila warga negara atau badan hukum akan berupaya untuk mendapatkan perlindungan hukum

²⁵Ridwan HR,(2014), *Hukum Administrasi Negara, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta*, ctk. Ke.11).hlm.275

dapat ditempuh melalui dua kemungkinan, yaitu peradilan administrasi dan upaya administrasi.²⁶ Hal ini terdapat dalam pasal 48 UU No.5 Tahun 1986.

Upaya administratif di Indonesia terdapat dua macam, yaitu banding administratif atau prosedur keberatan. Banding administratif yaitu penyelesaian sengketa tata usaha negara dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan yang disengketakan, sedangkan prosedur keberatan, yaitu penyelesaian sengketa tata usaha negara dilakukan oleh instansi yang mengeluarkan keputusan bersangkutan.²⁷

D. Tanah Menurut Syariat Islam

Dalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada dilangit maupun di bumi termasuk yang didalamnya tanah mempunyai hakikat adalah milik Allah SWT. Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nur / 24 : 42.

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

*Terjemahnya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah semua makhluk akan kembali”*²⁸

Ayat tersebut menegaskan bahwa sesungguhnya pemilik dari segala sesuatu yang ada di bumi maupun semesta alam adalah kepemilikan dari Allah SWT. Kita sebagai umatnya di bumi hanya sebagai pemakai dari apa yang diberkahi oleh sang pencipta. Manusia diberikan kekuasaan untuk mengelola dan memanfaatkan dengan baik apa yang ada pada hakikatnya kepunyaan Allah SWT. Sangat tidak sesuai apabila manusia tidak mengelola

²⁶*Ibid, hlm.281*

²⁷*Ibid, hlm.284*

²⁸ Depertemen Agama, Al-Quran dan Terjemahan,(2012), *Al-quran Wakaf Ibtida Al-Akrom*, (PT.Cordoba, Bandung),hlm.355

dengan baik, menjaga kesuburan tanah dan merawat demi menjaga kelestarian tanah dan alam.

Allah SWT berfirman dalam QS.Al-hadid / 57 :7

أٰمِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِ فَاَلَّذِيْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ

وَاَنْفِقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ

Terjemahnya : “Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang beriman diantara kamu dan menafkahkanlah (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.”²⁹

Tafsir Al-Hadid; bila sebelumnya Allah memperlihatkan bukti-bukti kekuasaannya, pada ayat ini Allah menganjurkan orang mukmin untuk berinfak. Wahai manusia, berimanlah kamu kepada Allah yang telah menciptakanmu dan kepada rasul yang diutusnyautuk menyampaikan tuntunannya, dan infaklah sebagian dari harta yang dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya, kepada orang-orang yang berhak. Sesungguhnya dalam hartamu itu terdapat bagian Allah bagi mereka. Maka, orang-orang yang beriman kepada Allah dan rasulnya antara kamu dan menginfakan sebagaian dari hartanya dijalan Allah akan memperoleh pahala yang besar baik didunia maupun diakhirat.³⁰

Selain itu, Allah SWT juga menciptakan manusia di muka bumi ialah untuk menjadikannya khalifah di muka bumi dengan tujuan bahwa suatu kepemimpinan yang berdasarkan tuntutan agama islam. Tujuan dari

²⁹ *Ibid*, hlm. 538

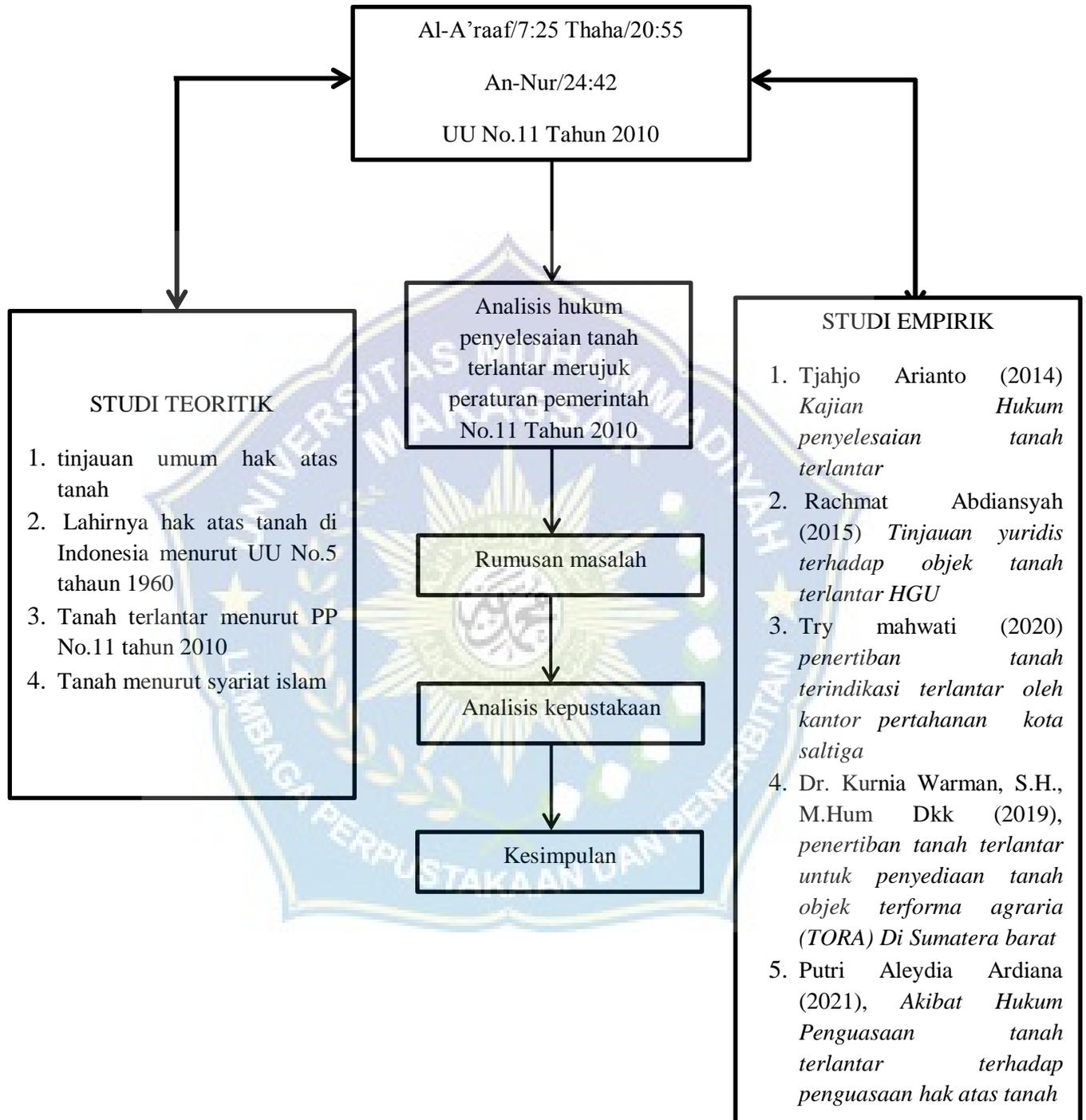
³⁰ <https://www.tafsirweb.com> , Al-muyassar diakses pada 2 April 2023

kepemimpinan didalam islam, adalah menegakan agama dan mengatur urusan dunia dengan agama.

Dengan demikian, maka seorang pemimpin pasti memiliki tugas yang harus dilakukan. Tugas pertama yaitu *Iqomatud din*, yaitu menegakan agama dengan menjaga agama (*Hifzud din*), dan menjalankan agama (*Tanifizul*) serta menegakan keadilan sesuai dengan firman Allah SWT. Tugas kedua yaitu memerangi kebathilan, seperti jika seseorang tergelincir didalam *Syuhbat* maka wajib bagi imam untuk menjalankan hujjah menunjukan yang benar dan menghukumnya dengan hukuman yang pantas jika ada aturan atau hak yang dilanggar.



E. Kerangka Pikir



F. Penelitian Terdahulu

1. Tjahjo Arianto (2014) Kajian Hukum Penyelesaian Tanah Terlantar, dari hasil penelitian ini terdapat kesimpulan badan pertanahan di Indonesia seharusnya melihat semua surat yang masuk dan menanggapi yang berisi semua permasalahan di daerah terkait dengan tanah. Karena sejak sebelum surat keputusan pemberian hak atas tanah nama pemegang hak atas tanah tersebut di terbitkan tanah sengketa telah dikuasai oleh dan dikelola oleh masyarakat setempat, namun sampai penelitian ini selesai surat tersebut tidak pernah mendapat balasan dari pemerintah setempat.
2. Rachmat Abdiansyah (2015) Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar HGU, dari hasil penelitian tersebut terdapat kesimpulan yaitu penetapan objek tanah terlantar dilakukan dengan cara menyelidiki tanah hak guna usaha yang teridentifikasi terlantar, dan juga masyarakat yang menguasai lahan hak guna usaha adalah melanggar hukum karena tidak dilandasi alas hak yang sah dan tanpa izin dari pemegang hak.
3. Try Mahwati (2020), Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar Oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga, dari hasil penelitian tersebut memiliki kesimpulan kegiatan intervarisasi tanah terindikasi terlantar belum dilaksanakan secara maksimal oleh kantor pertanahan. Kurang maksimalnya kegiatan intervarisasi tanah terindikasi terlantar dapat

dilihat dari tidak adanya data tersendiri mengenai intervarisasi tanah terindikasi terlantar.

4. Dr.Kurnia Warman, SH., M.Hum Dkk (2019), Penertiban Tanah Terlantar Untuk Penyediaan Tanah Objek Terforma Agraria (TORA) Di Sumatera Barat, dari penelitian tersebut memiliki kesimpulan bahwa proses penertiban tanah terlantar yang sudah dan sedang dilakukan di Sumatera Barat secara keseluruhan sudah dilaksanakan seperti yang diatur dalam peraturan pemerintah RI No.11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.
5. Putri Aleydia Ardiana (2021), Akibat Hukum Penguasaan Tanah Terlantar Terhadap Penguasaan Hak Atas Tanah, dari hasil penelitian tersebut memiliki kesimpulan akibat hukum terhadap penelantaran tanah menurut ketentuan peraturan pemerintah no.11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar apabila tanah tersebut teridentifikasi terlantar berdasarkan hasil penelitian badan pertanahan nasional maka pemegang hak di berikan peringatan pada dasarnya pemegak hak harus mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya.

Sehingga dari penelitian terdahulu yang menjadi referensi perbedaan penelitian ini yaitu terletak pada penelitian ini berfokus kepada bentuk penyelesaian hukum tanah hak milik yang terlantar ataupun yang diterlantarkan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat Penelitian Kepustakaan (library research) adalah penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepuustakaan) baik berupa buku, catatan maupun laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu. Alasan peneliti menggunakan jenis penelitian library research adalah karena masalah yang ingin diteliti oleh peneliti hanya bisa didapatkan dengan cara studi kepustakaan.

B. Sumber Data

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, adapun sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti undang-undang
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikabn informasi tentang bahan hukum primier dan sekunder, misalnya;
 - a. Kamus (hukum)
 - b. Ensiklopedia

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di perpustakaan pusat Universitas Muhammadiyah Makassar yang beralamat di Jl. Sultan Alauddin No.259, Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90221.



BAB IV

PEMBAHASAN

A. Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Tanah Terlantar

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia, tanah memiliki banyak manfaat, baik manfaat tanah itu untuk digunakan mendirikan tempat tinggal ataupun dimanfaatkan untuk lahan usaha berupa lahan pertanian, perkebunan, pertambangan, serta dapat dimanfaatkan sebagai sarana pembangunan infrastruktur umum. Sehingga berdasarkan hal tersebut keberadaan tanah menjadi suatu kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Namun untuk menghindari adanya penguasaan dan kepemilikan tanah berlebih yang dimiliki orang maupun badan hukum dapat dilakukan pemanfaatan atas tanah terlantar.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi –termasuk tanah– hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT dalam QS An-Nur /24 : 42 :

Terjemahnya : "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)"³¹

Allah SWT juga berfirman dalam QS Al-Hadid/57:2 :

Terjemahnya: "Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Ku." ³²

³¹ Depertemen Agama, Al-Quran dan Terjemahan,(2012), *Al-quran Wakaf Ibtida Al-Akrom*, (PT.Cordoba, Bandung),hlm.342

³² *Ibid*,hlm.522

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT dalam Q.S Al-Hadid / 57 : 7 :

*Terjemahnya: "Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya"*³³

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (*ashlul milki*) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT." (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130).

Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Pemanfaatan Tanah *at-tasharruf fi al-ardh* Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana

³³ *Ibid*, hlm. 552

produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah Umar bin Khathab memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah pertanian mereka. Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengolahnya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya." (HR Bukhari).³⁴

Negara hadir dengan membuat regulasi hukum yang mengatur mengenai bagaimana prosedur hukum dan tata cara penetapan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian atas tanah terlantar diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan untuk dapat dikelola/digarap kembali ataupun dimanfaatkan bagi kepentingan pembangunan guna kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat banyak, sebagaimana prinsip dan fungsi sosial hak atas tanah.

Fungsi sosial hak atas tanah menurut pada Pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Kalimat ini diperjelas dalam penjelasan umum, angka II (4) yang berbunyi bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam hal ini penggunaan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi

³⁴ M. Shiddiq Al-Jawi, (2009), *Hukum pertanahan menurut syariah islam*, Jurnal Redaksi

kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya, maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.³⁵

Hal ini merupakan pencerminan dari ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 sebagai ketentuan yang menegaskan pentingnya perlindungan atas Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.

Secara yuridis kedua ketentuan tersebut mengandung makna yang secara eksplisit saling berhubungan, bahwa tanah dengan pemahaman fungsi sosial harus dilindungi keberadaannya agar dapat memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Hal ini mengandung kewajiban bagi seluruh rakyat dalam memanfaatkan tanah tidak hanya mementingkan kepentingan pribadinya saja namun juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat maupun kepentingan umum. Kewajiban memberikan perlindungan atas tanah dilakukan oleh Negara untuk kepentingan kemakmuran seluruh rakyat. Maka menjadi kewajiban seluruh rakyat dibawa kekuasaan Negara dalam memanfaatkan tanah harus dengan sebaik-baiknya. Tanpa menghilangkan potensi tanah sebagai sumber daya kehidupan bersama.³⁶

³⁵ Syahrudin Nawi,(2015) *Kapita Selekta hukum pertanahan*, CV Fharras Jaya Grafika, Makassar hlm. 15-16

³⁶ Triana Rejekiningsih,(2016), *Asas Fungsi Sosial Hak atas tanah pada Negara Hukum*, Jurnal Yustisia, vol-5 No 2, hlm. 308

Tanggung jawab negara terhadap bidang tanah sebagaimana yang diamanatkan konstitusi dalam Pasal 33 UUD NRI 1945, sejalan dengan prinsip atau konsep “land reform” atau “reformasi agraria”.

Bahwa *land reform* dalam UUPA sendiri mencakup 3 masalah pokok, yaitu:

1. Perombakan dan pembangunan kembali sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah. Tujuannya adalah melarang *grootgrond bezit*, pemilikan tanah yang melampaui batas, sebab hal yang demikian akan merugikan kepentingan umum.
2. Perombakan dan penetapan kembali sistem penggunaan atas tanah atau disebut *land use planning*.
3. Penghapusan hukum agraria kolonial dan pembangunan hukum agraria nasional.³⁷

Lahirnya UUPA telah mengubah rezim hukum pertanahan di Indonesia yang semula tunduk dan berlaku berdasarkan hukum agraria peninggalan kolonial (hukum penjajah) kemudian Indonesia memiliki hukum agraria nasional sebagaimana yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Setelah berlakunya UUPA, salah satu jenis Hak atas tanah diatur dalam UU tersebut yaitu Hak milik, selain Hak Milik, terdapat jenis hak-hak lain berupa : Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Namun Hak Milik

³⁷ Muhawid,(2016), *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya, Uin Sunan Ampel Press, hlm. 201

merupakan Hak yang paling kuat, bahkan Hak Milik dapat menjadi dasar bagi lahirnya hak-hak lain atas tanah (HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Hak-Hak lain).

Berdasarkan Pasal 5 UUPA mendefinisikan Hak milik adalah Hak turun temurun terkuat, terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Namun sekalipun Hak milik merupakan Hak terkuat namun hak milik dapat menjadi hapus dan lepas.

Menurut Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan Hak milik dapat hilang atau terlepas dari pihak berhak atasnya, karena terjadi:

- Pencabutan Hak
- Penyerahan Sukarela
- Diterlantarkan
- Ketentuan dalam Pasal 21 Ayat 2 dan Pasal 26 Ayat 2 yaitu : jatuh kepada orang asing, berkewarganegaraan rangkap atau badan hukum
- Tanahnya musnah.

Sebagaimana penjelasan di atas salah satu alasan hapusnya Hak milik karena terjadinya penelantaran tanah. Penjelasan Pasal 27 UUPA, mendefinisikan Tanah Terlantar adalah: “Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”.

Menurut Maria S.W Sumardjono mengemukakan beberapa aspek untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar, yaitu :

1. Subjeknya apakah perorangan atau badan hukum;
2. Tanah pertanian atau bangunan;
3. Adanya kesengajaan dari subjek atau tidak;
4. Jangka Waktu yang harus dilewati untuk dapat disebut sebagai tanah terlantar.

Bahwa Setelah berlakunya Undang-undang cipta Kerja telah mengubah paradigma hukum serta norma hukum yang mengatur hukum pertanahan di Indonesia, yang semula hanya diatur di dalam UUPA, namun kemudian diperbaharui dan diatur juga dalam Undang-undang Cipta kerja, salah satu perubahan penting yang daitur dalam Undang-undang tersebut, khususnya dalam bidang pertanahan ialah mengenai penerbitan kawasan terlantar. Hal itu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 undang-undang Cipta Kerja.

Namun ketentuan mengenai Kawasan Terlantar sebagaimana Pasal 180 Undang-undang Cipta Kerja juga ikut mempengaruhi perubahan hukum mengenai ketentuan penerbitan tanah terlantar yang semula diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar dalam Pasal 7 Ayat (1) menyatakan: Objek penertiban Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah.

Sebagaimana asas atau prinsip yang berlaku dalam hukum yaitu: “lex posterior derogat legi priori” yang artinya “aturan hukum baru mengesampingkan aturan hukum yang lama”. Sehingga dengan berlakunya PP No. 20 Tahun 2021 sebagaimana amanat atau pendelegasian UU cipta Kerja, maka secara mutatis mutandis keberadaan PP No. 20 Tahun 2021 telah mengubah dan mengesampingkan PP No. 11 Tahun 2010 tentang Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

B. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Bila melihat ketentuan dalam PP No. 11 Tahun 2010 sebelumnya, ketentuan mengenai syarat tanah milik menjadi tanah terlantar, menurut Pasal 2 menyatakan: “Objek Penerbitan tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolahaan atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak dasar penguasaan”.

Bahwa dalam PP No. 11 Tahun 2020 tidak mengatur syarat jelas mengenai kriteria tanah milik dapat menjadi objek tanah terlantar, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 20 Tahun 2021 tentang penertiban

kawasan dan tanah terlantar sebagaimana Pasal 10 Ayat (2) PP tersebut mengatur lebih jelas dan rinci mengenai kriteria/syarat tanah milik dapat menjadi objek tanah terlantar.

Menurut ketentuan Pasal 7 Ayat (2) PP No. 20 Tahun 2021, Tanah Hak Milik menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga:

- Dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan
- Dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau
- Fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.

Hal sejalan dengan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar sebagaimana Fungsi sosial Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (2) huruf mewajibkan setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah mempergunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, dan mencegah terjadi kerusakannya, sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna, bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan lingkungan, serta tidak mengganggu ketertiban umum, kepentingan masyarakat, dan kenyamanan masyarakat.

Sehingga ketentuan sebagaimana dalam Pasal 7 Ayat (2) PP No. 20 Tahun 2021, sangat wajar bila tanah hak milik yang tidak memenuhi

fungsi sosial nya, dapat menjadi alasan hapus atau lepasnya hak milik karena ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Dengan uraian aturan Perundang-Undangan diatas, dapat disimpulkan bahwa hak milik tidak bersifat mutlak melainkan dapat hapus sebagaimana ditetapkan Peraturan Perundang-undangan. Tanah yang diterlantarkan oleh Pemilik tidak secara otomatis ditetapkan menjadi Tanah Terlantar, namun harus melalui proses dan tahapan sampai dengan tanah itu ditetapkan statusnya sebagai tanah terlantar.

Bahwa berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, khususnya terkait dengan pengaturan hukum tanah terlantar semakin memperjelas dan memperinci syarat atau kriteria tanah hak milik yang dapat menjadi objek tanah terlantar, mengingat kedudukan dari tanah hak milik, merupakan hak yang bersifat turun temurun terpenuh, dan terkuat sehingga hapus dan lepasnya Hak milik atas tanah tidak dapat dengan mudah dilakukan.

Artinya, tidak secara otomatis semua tanah hak milik dapat dengan mudah menjadi objek tanah terlantar, namun tanah hak milik tersebut baru memenuhi kriteria sebagai objek tanah terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau dipelihara. Sehingga tanah hak milik, telah dikuasai oleh masyarakat, serta telah menjadi wilayah perkampungan, dikuasai oleh pihak lain secara terus menerus 20 (dua puluh) tahun tanpa memiliki hubungan hukum dengan Pemegang Hak, serta tidak terpenuhi fungsi sosial atas tanah.

Bila melihat Peraturan pemerintah no 11 tahun 2010 mengenai pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar pada Bab VI pasal 15 ayat 1 maka dapat disimpulkan bahwa pendayagunaan tanah terlantar senantiasa diperuntukkan untuk masyarakat Indonesia, “peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya”.

C. Prosedur Hukum Penetapan Status Tanah Yang Diterlantarkan

a. Kriteria Tanah Terlantar

Bahwa keberadaan aturan mengenai tanah terlantar, sesungguhnya sejalan konsep landreform (reformasi agraria). Mengingat agar tanah dapat didistribusikan secara merata demi kesejahteraan dan kebahagiaan rakyat banyak. Oleh karena ketentuan penetapan tanah terlantar merupakan bukti bahwa Negara hadir dalam memajukan kesejahteraan sosial dan ekonomi, sebagaimana amanat Pasal 33 Ayat. yang menegaskan.: “bumi air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Kriteria tanah terlantar dapat ditemukan dengan cara mengidentifikasi unsur-unsur yang ada dalam tanah terlantar. Adapun unsur-unsur yang ada pada tanah terlantar, sebagai berikut

1. Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah (subjek)

2. Adanya tanah hak yang diusahakan atau tidak (objek)
3. Adanya tanah yang teridentifikasi telah menjadi hutan kembali atau kesuburannya yang tidak terjaga
4. Adanya jangka waktu tertentu yang mana tanah menjadi tidak produktif
5. Adanya perbuatan yang sengaja tidak menggunakan tanah
6. Status tanah kembali kepada Negara

Dengan mengetahui unsur-unsur esensial terjadinya tanah terlantar maka kriteria atau ukuran yang dapat digunakan untuk menetapkan bahwa sebidang tanah adalah terlantar dengan cara kembali menjelaskan dengan melakukan penafsiran terhadap unsur yang ada, dengan fokus terhadap tujuan pemberian hak atas tanah, sehingga apabila ada situasi fisik tampak tanah tidak terawat atau tidak terpelihara itu menandakan tidak sesuai dengan fungsi dan tujuan pemberian hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan konsep tanah terlantar yang diatur dalam penjelasan Pasal 27 UUPA yang menyatakan: Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan 57 keadaannya atau sifat dan tujuan dan pada haknya, maka kriteria tanah terlantar dalam UUPA kurang jelas atau masih kabur karena hanya ditentukan subjek hak atau pemegang hak atas tanah objek hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan), dan ada perbuatan yang mengakibatkan tanah menjadi terlantar, sedangkan jangka waktunya tidak ditentukan.

b. Objek Penertiban Tanah Terlantar

Objek tanah terlantar meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan tanahtanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah. Tanah hak milik menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan atau tidak dipelihara sebagaimana mestinya, sehingga :

1. dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan;
2. dikuasai oleh pihak lain secara terus menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak;
3. fungsi sosial hak atas tanah tidak terpenuhi, baik pemegang hak masih ada maupun sudah tidak ada.

Tanah hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan ataupun tidak dipelihara sebagaimana mestinya terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak tanah tersebut, begitu pula dengan tanah yang diperoleh berdasarkan penguasaan atas tanah.

Tanah hak pengelolaan yang diberi pengecualian dari objek penertiban tanah terlantar, sebagai berikut :

- a) tanah hak pengelolaan masyarakat hukum adat;
- b) tanah hak pengelolaan yang menjadi aset bank tanah.

c. Penertiban Tanah Terlantar

Penerbitan tanah terlantar dilakukan melalui tahapan

1. Evaluasi Tanah Terlantar

Evaluasi tanah terlantar bertujuan untuk memastikan pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, mempergunakan atau memanfaatkan serta memelihara tanah yang dimiliki maupun tanah yang dikuasai. Evaluasi tanah terlantar dilaksanakan oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah. Evaluasi tanah terlantar sedikitnya meliputi :

- pemeriksaan dokumen hak atas tanah, hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah;
- pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan serta pemeliharaan tanah;
- pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan serta pemeliharaan tanah secara faktual;
- pemberitahuan kepada pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang dasar penguasaan atas tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan serta memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.

2. Peringatan tanah terlantar

Berdasarkan hasil evaluasi bahwa tanah tersebut merupakan tanah terlantar, Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kepada pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang dasar penguasaan tanah dan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan.

Selain disampaikan kepada pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang dasar penguasaan atas tanah, peringatan tertulis disampaikan pula kepada :

- Menteri;
- Pemegang Hak Tanggungan, dalam hal tanah telah dibebani hak tanggungan;
- Pimpinan instansi yang mengelola barang milik Negara/daerah atau aset badan usaha milik Negara/daerah, dalam hal tanah berstatus sebagai barang milik Negara/daerah atau aset badan usaha milik Negara/daerah

3. Penetapan tanah terlantar.

Penetapan tanah terlantar dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan penetapan tanah terlantar. Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar berupa tanah hak atau tanah hak pengelolaan dan merupakan keseluruhan hamparan, penetapan tanah terlantar memuat :

- Hapusnya hak atas tanah atau hak pengelolaan;
- Putusnya hubungan hukum;

- Penegasan sebagai tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar berupa tanah hak atau tanah hak pengelolaan dan merupakan sebagian hamparan, ppenetrpenetapan tanah terlantar memuat : a. hapusnya hak atas hamparan, penetapan tanah terlantar memuat:

- Tanah atau hak pengelolaan pada bagian yang diterlantarkan;
- Putusnya hubungan hukum antara pemegang hak atau pemegang hak pengelolaan dengan bagian tanah yang diterlantarkan;
- Penegasan sebagai tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian tanah yang diterlantarkan;
- Perintah untuk melakukan revisi luas hak atas tanah atau hak pengelolaan.

d. Kedudukan tanah terlantar

Berdasarkan tata jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah, hak menguasai dari Negara itu merupakan perwujudan dan hak bangsa yang memberi wewenang kepada Negara dalam mengatur penggunaan, pengusahaan serta peruntukan tanah, yang implementasinya dapat diberikan kepada perorangan/individu atau badan hukum berupa hak-hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanahnya. Wewenang yang dipunyai 61 oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- a) Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang berada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b) Wewenang Khusus Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau untuk mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan ataupun perkebunan.³⁸

³⁸ Soedikno Mertokusumo,(1988), *Hukum Dan Politik Agraria, Karunika*, Universitas Terbuka, Jakarta, hlm. 45.

Di samping itu juga hak-hak atas tanah menentukan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah. Pasal 10 UUPA menyebutkan “setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.” Kemudian Pasal 15 menyebutkan “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak ekonomi yang lemah.”

Pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, Pasal 40 huruf e yang menentukan semua hak atas tanah tersebut akan hapus dan jatuh ke tangan Negara apabila tanah tersebut ditelantarkan. Secara yuridis hak atas tanah menjadi hapus jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya kewajiban tersebut atau dilanggarnya sesuatu larangan oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁵⁴ Lebih lanjut keputusan pejabat tersebut bersifat konstitutif, dalam arti hak yang bersangkutan baru menjadi hapus dengan dikeluarkannya surat keputusan tersebut. Jika yang hapus hak-hak atas tanah primer, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah Negara.

Jadi dapat dikatakan bahwa kedudukan tanah terlantar akhirnya menjadi tanah Negara atau kembali dalam hak penguasaan Negara.

Selanjutnya dapat diserahkan kepada subjek lain untuk segera diberdayakan atau dipelihara kembali maupun untuk diusahakan kembali.

e. Kewenangan Dalam Penertiban Tanah Terlantar

Kewenangan berasal dari kata “wenang” yang artinya adalah hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak sehingga kewenangan berarti kekuasaan untuk membuat/melakukan sesuatu.³⁹

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa kewenangan itu diperoleh melalui tiga (3) cara yaitu :

- a. Atribusi adalah wewenang untuk membuat keputusan yang langsung bersumber kepada Undang-undang dalam arti materiil. Dari pengertian tersebut nampaknya kewenangan yang didapat melalui cara atribusi oleh institusi pemerintah merupakan kewenangan asli.
- b. Delegasi adalah penyerahan wewenang untuk membuat besluit oleh pejabat pemerintahan kepada pihak lain dalam artian adanya perpindahan dari pemberi delegasi (delegans) kepada penerima delegasi (delegatoris).
- c. Mandat adalah suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan dalam artian memberikan wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat yang memberi mandat dan tanggung

³⁹ W.J.S. Poerwadamita, (2003) *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm.373.

jawab ada pada pemberi mandat, bukan merupakan tanggung jawab mandataris.

f. Organ Yang Berwenang Dalam Penertiban Tanah Terlantar

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar- besar kemakmuran rakyat.” Dari kata “dikuasai oleh Negara” terlihat bahwa kewenangan dibidang pertanahan dilaksanakan oleh negara yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Berdasarkan kewenangan yang bersumber pada konstitusi maka kemudian diterbitkan UU No. 5 Tahun 1960 yang mengatur masalah keagrariaan atau pertanahan sebagai bagian dari bumi.

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa negara sebagai personifikasi dari seluruh rakyat diberi wewenang untuk mengatur, yaitu membuat peraturan, menyelenggarakan dalam arti melaksanakan (execution), menggunakan (use), menyediakan (reservation), dan memelihara (maintenance), atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Berdasarkan hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam tersebut, maka kewenangan penguasaan dan pengurusan bidang pertanahan ada pada negara, di mana di bidang eksekutif 65 (pemerintahan) dijalankan oleh Presiden (Pemerintah) atau didelegasikan kepada Menteri.

Kewenangan penertiban tanah terlantar merupakan kewenangan delegasi dari pemerintah (Presiden) kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ketentuan ini tersirat dalam Pasal 29 PP No. 20 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa: “Penetapan Tanah Terlantar dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan penetapan Tanah Terlantar oleh Kepala Kantor Wilayah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.” Dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar dibentuk sebuah panitia. Susunan keanggotaan panitia ini terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait yang diatur oleh Kepala Kantor Wilayah (Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.20 Tahun 2021).

Melihat ketentuan pasal tersebut, evaluasi tanah terlantar dilaksanakan oleh panitia C yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil). Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 29 PP No.20 Tahun 2021 dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No.20 Tahun 2021). Panitia yang dimaksud dalam PP No.20 Tahun 2021, dalam Permen ATR/BPN No.20 Tahun 2021 adalah Panitia C yang terdiri dari Kanwil BPN, Pemerintah Daerah, dan instansi yang berkaitan 66 dengan peruntukan tanahnya yang mempunyai wewenang untuk melakukan identifikasi dan penelitian tanah

terindikasi terlantar. Berdasarkan Pasal 43 Permen ATR/BPN No. 20 Tahun 2021, Susunan keanggotaan panitia C terdiri atas:

- a. Ketua : Kepala Kantor Wilayah
- b. Sekretaris : Kepala Bidang di lingkungan Kantor Wilayah yang membidangi Pengendalian dan Penanganan sengketa
- c. Anggota : Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota, Kepala Dinas / Instansi Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan peruntukan tanah, Kepala Bidang di lingkungan Kantor Wilayah yang membidangi survei dan pemetaan, Kepala Kantor Pertanahan, Koordinator yang membidangi pengendalian pertanahan di lingkungan Kantor Wilayah.

Dengan demikian maka organ yang berwenang dalam penertiban tanah terlantar adalah panitia C yang terdiri dari Kanwil BPN, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan berwenang dalam melakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang terindikasi terlantar. Sedangkan penetapan tanah terlantar merupakan kewenangan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

g. Mekanisme penertiban tanah terlantar

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam

Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan tanah terlantar dapat dikemukakan sebagai berikut :

- 1) Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan (Pasal 27 poin a. 3). Penjelasan Pasal 27 menyatakan: “Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”.
- 2) Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan (Pasal 34 e).
- 3) Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan (Pasal 40 e). Pemberitahuan akan dilakukan suatu tindakan penertiban harus berisi antara lain:
 - a. Gambaran tentang keadaan atau sikap yang bersifat illegal dari peraturan yang dilanggar disebutkan.
 - b. Pemberitahuan harus jelas, sehingga yang diberitahu itu mengerti apa yang harus dilakukan.
 - c. Tenggang waktu yang diberikan harus jelas dan tegas.
 - d. Pemberitahuan itu harus mengandung suatu kepastian, bahwa akan benar-benar dilaksanakan, sebab kalau hanya 71 kira-kira akan dilakukan penertiban, maka hal itu akan bertentangan dengan asas kepastian.

Berdasarkan PP No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, penertiban tanah terlantar dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar.
- b. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar.
- c. Peringatan terhadap pemegang hak.
- d. Penetapan tanah terlantar.

Dalam PP No 20 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No.20 Tahun 2021 pasal 64 dinyatakan : Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar dapat menjadi aset bank tanah dan atau Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN).

Apabila seluruh hamparan tanah yang ditelantarkan maka keputusan penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut. Jika sebagian hamparan yang ditelantarkan maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut, dan selanjutnya kepada bekas pemegang hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan melalui

prosedur permohonan hak atas tanah. Terhadap tanah yang ditelantarkan kurang dari atau sama dengan 25 (dua puluh lima) persen maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang ditelantarkan dan pemegang hak dapat mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran peneliti pada hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Bahwa pengaturan mengenai tanah milik yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 serta aturan turunan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar. Dalam Pasal 7 ayat (2) mengatur lebih jelas mengenai syarat tanah hak milik dapat menjadi objek tanah terlantar yaitu : (i) dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan; (ii) dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 Tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak; (iii) tidak terpenuhinya fungsi sosial atas tanah. Dengan adanya persyaratan tersebut tanah hak milik tidak dapat dengan mudah lepas atau hapus kepemilikannya mengingat tanah hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh.
- 2) Bahwa dalam PP No. 11 Tahun 2010 tidak mengatur syarat jelas mengenai kriteria tanah milik dapat menjadi objek tanah terlantar, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 20 Tahun 2021

tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar sebagaimana Pasal 10 Ayat (2) PP tersebut mengatur lebih jelas dan rinci mengenai kriteria/syarat tanah milik dapat menjadi objek tanah terlantar. Menurut ketentuan Pasal 7 Ayat (2) PP No. 20 Tahun 2021, Tanah Hak Milik menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Adapun pendayagunaan senantiasa diperuntukkan untuk masyarakat Indonesia sebagaimana ketentuan Pasal 15 (1) PP No. 11 tahun 2010 “peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya”.

- 3) Dalam prosedur penetapan tanah terlantar sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 dibagi kedalam 3 (tiga) tahapan :
 - (i) Evaluasi tanah terlantar , (ii) Peringatan tanah terlantar dan (iii) Penetapan tanah terlantar. Tahapan Peringatan/somasi terhadap pemegang hak milik dalam peraturan pemerintah tersebut diatur jangka waktunya lebih lama, dalam memberikan kesempatan kepada pemegang hak milik atas tanah untuk mengusahakan, memanfaatkan. Sehingga aturan tersebut lebih menjamin perlindungan hak dan kepentingan hukum hak milik atas tanah.

B. Saran

- 1) Diharapkan kedepannya masyarakat lebih mengetahui aturan mengenai tanah terlantar. Agar masyarakat yang memiliki tanah milik yang dapat dikategorikan sebagai salah satu tanah terlantar agar mengusahakan, memanfaatkan, dan memelihara, sebagaimana tujuan daripada hak atas tanah. Sehingga dapat meminimalisir tanah terlantar yang ada di Indonesia.
- 2) Diharapkan pemerintah beserta instansi-instansi terkait dapat menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 dan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar dengan sebaiknya-baiknya. Agar menjamin perlindungan hak dan kepentingan hukum bagi si pemegang hak atas tanah.
- 3) Diharapkan kepada pemerintah agar senantiasa mematuhi prosedur hukum penetapan status tanah yang diterlantarkan, agar tidak ada orang yang merasa dirugikan untuk mencapai kesejahteraan bagi seluruh masyarakat indonesia sebagaimana juga disebutkan dalam sila ke 5 dalam pancasila yang merupakan dasr negara indonesia yaitu “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat indonesia”

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Terjemahan, Departemen Agama (2012) *Al-quran wakaf ibtida al-akrom* (PT.Cordoba, Bandung)

Arba,(2015), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, sinar Grafika, Cetak.pertama.

Departemen Pendidikan Nasional,(2008), *Kamus besar bahasa indonesia*, Edisi ke-4, Gramedia pustaka utama, Jakarta

Erwaningsih Wahyu, *Pelaksanaan pengaturan Hak menguasai atas tanah berdasar UUD 1945*. Jurnal Hukum Fakultas Hukum UI vol

Erwaningsih wahyu,(2009),*Hak Menguasai Negara atas tanah*, (Yogyakarta : Total Media.

Fathoni M.Yazid, (2018), *Lingkup dan Implikasi yuridispengertian "Agraria" dalam undang-undang no.5 tahun 1960*, justinia jurnal hukum, Volume 2,

Hanafiah Ali kemas,(2018), *Dasar-dasar ilmu tanah depok*, Rajawali pers

Harsono Boedi,(1997),*Hukum Agraris Nasional, Sejarah pembentukan Undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan)

Heri Asep, 2013, *Reforma Agrarian Melalui Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Indonesia*, Ringkasan Disertasi. Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya.

HR Ridwan,(2014), *Hukum Administrasi Negara, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta*, ctk. Ke.11

<https://www.tafsirweb.com> , Al-muyassar diakses pada 2 April 2023

<https://pustakalajenah.kemenag.go.id/tafsir> al-quran.diakses 2 April 2023

Iskandar Mudakir,(2019), *panduan mengurus sertifikat dan penyelesaian sengketa tanah*, Jakarta

JN Bahder,2008, *Metode penelitian hukum*, Bandung, Mandar Maju.

Limbong Benhard, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*,Pustaka Margareta, Jakarta.

Marwanto A. Saguang Tri Buana,(2017), *pengaturan hak penguasaan tanah hak milik perorangan oleh negara*, volume 5

Muhawwid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya.

Nawi Syahrudin, 2015, *Kapita Selekta Hukum Pertanahan*, CV Fharras Jaya Grafika, Makassar.

Rejekiningsih Triana, 2016, *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum*, Volume V, No.2

Salle Aminuddin, Dkk, 2011, *Buku Bahan Ajar Hukum Agraria*, Aspublihing.Makassar

Santoso Urip, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, Ctk.ke2.

Sembiring Julius,(2012),*Tanah Negara*, Yogyakarta: STPN Press.

Sudjito, dkk, (2011), *Restorasi kebijakan pengadaan tanah, perolehan, pelepasan dan juga pendayagunaan tanah serta kepastian hukum di bidang investasi*, (yogyakarta : tugu jogja pustaka)

M. Shiddiq Al-Jawi,(2009), *Hukum pertanahan menurut syariah islam*, Jurnal Redaksi

Soedikno Mertokusumo,(1988), *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta,

W.J.S. Poerwadamita,(2003) *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.



LAMPIRAN





**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN**

Alamat kantor: Jl.Sultan Alauddin NO.259 Makassar 90221 Tlp.(0411) 866972,881593, Fax.(0411) 865588

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Nomor : 191/A.2-III/IV/1444/2023
Lamp. :
Hal : Izin Penelitian

21 Ramadhan 1444 H
12 April 2023 pM

Kepada Yth.
Bapak Ketua LP3M
Universitas Muhammadiyah Makassar
di -
Makassar

Berdasarkan surat LP3M Universitas Muhammadiyah Makassar, nomor: 1289/05/C.4-VIII/IV/1444/2023 Tanggal, 12 April 2023, perihal permohonan Izin Penelitian, dengan data lengkap mahasiswa yang bersangkutan:

Nama : SULFIKRAN
No. Stambuk : 10525 1106819
Fakultas : Fakultas Agama Islam
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam
Pekerjaan : Mahasiswa

Kami dari UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar pada dasarnya mengizinkan kepada yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/pengumpulan data dan memanfaatkan bahan pustaka yang ada dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul:

"ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN TANAH HAK MILIK TERLANTAR MERUJUK PERATURAN PEMERINTAH NO. 11 TAHUN 2010 "

yang akan dilaksanakan pada tanggal, 15 April 2023 s/d 15 Juni 2023, dengan ketentuan mentaati aturan dan tata tertib yang berlaku.

Demikianlah kami sampaikan, dengan kerjasama yang baik diucapkan banyak terima kasih.



Tembusan:
1. Rektor Unismuh Makassar
2. Mahasiswa yang bersangkutan
Arsip

Jl. Sultan Alauddin no 259 makassar 90222
Telepon (0411)866972,881 593,fax (0411)865 588
Website: www.library.unismuh.ac.id
E-mail : perpustakaan@unismuh.ac.id



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

Alamat kantor: Jl.Sultan Alauddin N0.259 Makassar 90221 Tlp.(0411) 866972,881593, Fax.(0411) 865588

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

**UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:**

Nama : Sulfikran
NIM : 105251106819
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	10 %	10 %
2	Bab 2	23 %	25 %
3	Bab 3	0 %	10 %
4	Bab 4	9 %	10 %
5	Bab 5	2 %	5 %

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 16 Mei 2023

Mengetahui

Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,



ORIGINALITY REPORT

10%

SIMILARITY INDEX

10%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

2%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

pengertianpakarahli.blogspot.com

Internet Source

3%

2

repo-mhs.ulm.ac.id

Internet Source

2%

3

vibdoc.com

Internet Source

2%

4

www.kpa.or.id

Internet Source

2%

5

simply7me.yolasite.com

Internet Source

2%

Exclude quotes

Exclude bibliography

Exclude matches

< 2%



B II Sulfikran 105251106819

ORIGINALITY REPORT

23%
SIMILARITY INDEX

24%
INTERNET SOURCES

2%
PUBLICATIONS

7%
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1 repository.stpn.ac.id
Internet Source

16%

2 dspace.uii.ac.id
Internet Source

7%



Exclude quotes On
Exclude bibliography On

Exclude matches < 2%



BAB III Sulfikran 105251106819

ORIGINALITY REPORT



PRIMARY SOURCES

Exclude quotes Exclude matches < 2%
Exclude bibliography



AB IV Sulfikran 105251106819

ORIGINALITY REPORT

9%

SIMILARITY INDEX

9%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

ditjenpptr.atrbpn.go.id

Internet Source

2%

2

repository.stpn.ac.id

Internet Source

2%

3

jurnal.syntaxliterate.co.id

Internet Source

2%

4

jurnal.lppm.unram.ac.id

Internet Source

2%

5

jurnal.uniyap.ac.id

Internet Source

2%

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches 2%

AB V Sulfikran 105251106819

ORIGINALITY REPORT

2%
SIMILARITY INDEX

0%
INTERNET SOURCES

0%
PUBLICATIONS

2%
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1 Submitted to Udayana University
Student Paper

2%

Exclude quotes On
Exclude bibliography On



RIWAYAT HIDUP



Sulfikran, Lahir di Kabupaten Sinjai, Kecamatan Tellulimpoe, Dusun Batu Balu, Desa Pattongko, Pada tanggal 15 Oktober 2001. Anak pertama dari empat bersaudara, lahir dari pasangan Asri dan Hasmi. Memulai jenjang pendidikan sekolah dasar di SDN 164 Lamberasa, pada tahun 2008, dan lulus pada tahun 2013, kemudian ditahun yang sama melanjutkan pendidikan di SMPN 4 Tellulimpoe dan lulus pada tahun 2016. Kemudian ditahun yang sama melanjutkan pendidikan SMA DI SMAN 9 Sinjai dan lulus pada tahun 2019. Setelah menyelesaikan jenjang studi, atas ridho Allah SWT dan restu kedua orang tua, penulis melanjutkan pada jenjang perkuliahan di Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Agama Islam Prodi Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2019.